

Projekt

z dnia 16 stycznia 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR X/ /2025
RADY MIEJSKIEJ WE WSCHOWIE**

z dnia 20 stycznia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru ulic Moniuszki, Garbarskiej, Wałowej,
Herbergera we Wschowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) w związku z uchwałą nr XXXIII/295/2021 z dnia 4 listopada 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulic Moniuszki, Garbarskiej, Wałowej, Herbergera we Wschowie, po stwierdzeniu, że projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wschowa (Uchwała Rady Miejskiej we Wschowie nr XXII/208/2020 z dnia 30 listopada 2020 r.) Rada Miejska we Wschowie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulic Moniuszki, Garbarskiej, Wałowej, Herbergera we Wschowie zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej we Wschowie nr XLV/398/18 z dnia 27 września 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 19 października 2018 r., poz. 2396), zwanego dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie zawierają ustaleń planu miejscowego są:

- 1) załącznik nr 1 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu”;
- 2) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w zmianie planu oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych”;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. W uchwale Rady Miejskiej we Wschowie, o której mowa w § 1 ust. 1, zmienia się § 9 ust. 5, który otrzymuje brzmienie:

„5. U/KS/1 – przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej wraz z terenem obsługi komunikacji samochodowej dla którego ustala się:

- 1) *dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;*
- 2) *lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:*
 - a) *wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10m licząc od poziomu terenu w miejscu pomiaru do najwyższego punktu dachu,*
 - b) *ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach połaci dachowych 13°- 45° o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową,*
 - c) *powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 80% działki budowlanej,*
 - d) *powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% działki budowlanej,*
 - e) *intensywność zabudowy 0,1 – 1,*
 - f) *minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m², dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym punkcie w przypadku wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi,*
 - g) *w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;*

3) *nieprzekraczalna linia zabudowy została określona na rysunku planu.”.*

2. Zmiana planu, o której mowa w ust. 1, nie powoduje zmiany na rysunku planu.

3. Nie zmienia się pozostałych ustaleń planu zawartych w treści uchwały, o której mowa w § 1 ust. 1 oraz w załączniku graficznym do tej uchwały.

§ 3. Uchwała niniejsza wraz z treścią uchwały nr XLV/398/18 z dnia 27 września 2018 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulic Moniuszki, Garbarskiej, Wałowej, Herbergera we Wschowie stanowi jednolicie obowiązujący przepis prawa miejscowego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wschowa.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej we
Wschowie

**Hanna Knaflewska
- Walkowiak**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/ /2025
Rady Miejskiej we Wschowie
z dnia 20 stycznia 2025 r.

**WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ULIC MONIUSZKI,
GARBARSKIEJ, WAŁOWEJ, HERBERGERA WE WSCHOWIE**

L p.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1				Do projektu planu uwagi nie wpłynęły				

Na podstawie art 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 1130, 1907 i 1940) Rada Miejska we Wschowie dokonała rozstrzygnięcia uwag zgodnie z załączoną wyżej tabelą.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/ /2025
Rady Miejskiej we Wschowie
z dnia 20 stycznia 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 1130, 1907 i 1940) Rada Miejska we Wschowie rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulic Moniuszki, Garbarskiej, Wałowej, Herbergera we Wschowie, nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy; wszelkie inne koszty i korzyści i ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/ /2025
Rady Miejskiej we Wschowie
z dnia 20 stycznia 2025 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Do opracowania zmiany uchwały nr XLV/398/18 z dnia 27 września 2018 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulic Moniuszki, Garbarskiej, Wałowej, Herbergera we Wschowie, Rada Miejska w Wschowie przystąpiła uchwałą nr XXXIII/295/2021 z dnia 4 listopada 2021 roku.

W dniu 23.02.2022 r. Burmistrz Miasta i Gminy Wschowa ogłosił i obwieścił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski do planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie wpłynęło 7 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających oraz wniosek od Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej z Leszna. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna we Wschowie pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy plan w dniu 19.04.2023 r. Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 26 października 2023 r. do 17 listopada 2023 r. Do projektu zmiany planu nie złożono żadnych uwag.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:

poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony przyrody, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

poprzez wskazanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów i zakres dopuszczalnej

ingerencji w obiekty zabytkowe, a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Lubuskim Konserwatorem Zabytków;

- *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:*

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działań na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- *walory ekonomiczne przestrzeni:*

poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji.

- *prawo własności:*

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- *potrzeby interesu publicznego:*

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:*

poprzez wskazanie terenów komunikacji publicznej oraz dopuszczeniu lokalizacji tam oraz na innych terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:*

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- *zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169).":*

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustaleniu przeznaczenia terenu oraz określenia zasad jego zagospodarowania Burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy, w szczególności:

- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie obowiązującego sposobu zaopatrzenia w wodę, z wodociągu;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania także na terenach już zainwestowanych oraz zmiany funkcji istniejących terenów na obszary przeznaczone także pod nowe inwestycje;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych oraz obszarach w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, poprzez planowanie zainwestowania na terenach położonych w sąsiedztwie istniejących ciągów komunikacyjnych.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Zmiana uchwały nr XLV/398/18 z dnia 27 września 2018 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulic Moniuszki, Garbarskiej, Wałowej, Herbergera we Wschowie zgodna jest z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wschowa, która została uchwalona przez Radę Miejską we Wschowie uchwałą nr XXVIII/277/17 w dniu 27 kwietnia 2017 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie nie przewidziane są inwestycje, które stanowią koszt dla gminy, m.in. związane z realizacją odcinków dróg oraz ich wyposażeniem w niezbędną infrastrukturę techniczną. Zakłada się, że wystąpią znaczne przychody związane z podatkami od nieruchomości. Z uwagi na brak planowanych dróg oraz

możliwie zwiększone wpływy z podatków od nieruchomości, wpływ na budżet gminy będzie korzystny i pozytywny.

Podsumowując należy stwierdzić, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulic Moniuszki, Garbarskiej, Wałowej, Herbergera we Wschowie jest zgodna z polityką rozwoju Gminy Wschowa. Sporządzona została w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym. Uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji zamierzonego celu.

W świetle powyższego projekt zmiany planu spełnia wymogi przepisów prawa oraz oczekiwania społeczne. Winien być uchwalony i stanowić akt prawa miejscowego.